PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2005

Grâce à l'essor de la construction d'appartements, le total des mises en chantier se hisse à un sommet inégalé en 16 ans

Après avoir connu une année exceptionnelle dans le segment des maisons individuelles en 2004, les constructeurs d'habitations concentrent à nouveau leurs activités dans le segment des maisons en rangée et des appartements – plus abordables – en 2005. Deux facteurs contribueront à stimuler la construction de logements collectifs : la demande accrue de maisons en rangée abordables et l'accroissement rapide de l'activité sur le marché locatif. Grâce à l'intense activité dans le segment des logements collectifs et à la demande toujours forte de maisons individuelles, on prévoit que 3 114 habitations seront mises en chantier cette année – un niveau sans précédent depuis 1989.

Au quatrième trimestre de 2004, les maisons individuelles neuves de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London avaient un prix moyen supérieur à 260 000 $; celui-ci avait augmenté de 10,2 % par rapport à 2003. Cette année, la hausse de prix devrait être de 4,5 %. Comme les taux d'intérêt devraient monter, l'abordabilité deviendra un critère déterminant pour un grand nombre d'acheteurs éventuels. Par conséquent, le niveau des mises en chantier de maisons individuelles ne se maintiendra probablement pas au sommet record atteint en 2004 – un niveau inégalé en 15 ans –, mais il sera néanmoins élevé, soit de 1 945, selon les prévisions.

SOMMAIRE

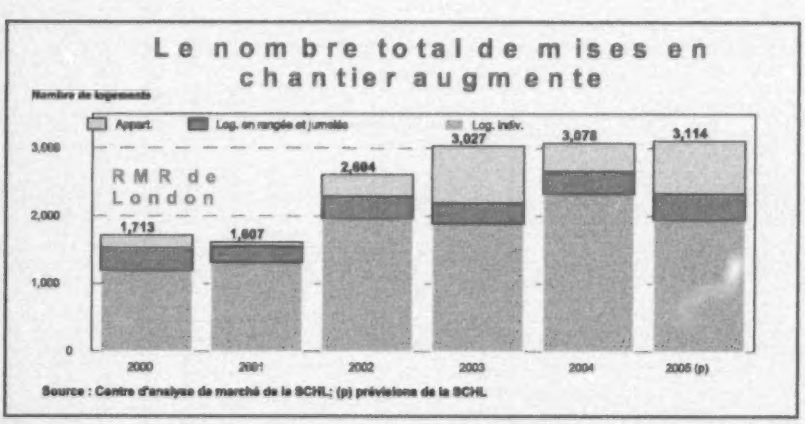
1 **La construction de logements collectifs rebondit en 2005**

2 **Fin d'un cycle de croissance record pour les reventes S.I.A.®**

3 **Situation économique et taux d'intérêt dans la RMR de London**

4 **Perspectives du marché de l'habitation pour 2005**

Le nombre total de mises en chantier augmente



Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL; (p) prévisions de la SCHL

Il y aura davantage de logements abordables

Si, comme prévu, les mises en chantier de logements collectifs bondissent de 58 % dans la RMR de London, ce sera en grande partie grâce à la vigueur de la construction d'appartements au centre-ville. Même si la majeure partie des 605 nouveaux logements d'initiative privée prévus cette année seront des habitations haut de gamme, deux ensembles seront construits en application de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable, ce qui permettra d'ajouter à l'offre 115 logements dans les fourchettes de prix inférieures.

En 2005, la diminution de l'abordabilité minera la demande de maisons individuelles pour

Helen Hutton – Analyste principale de marché, SCHL
Tél. : 519-319-9040
hhutton@schl.ca

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

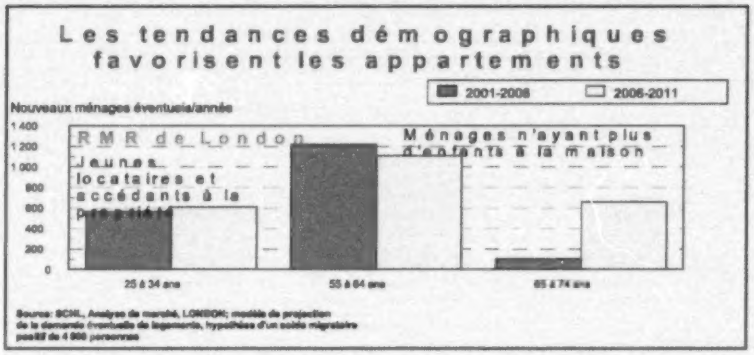
propriétaires-occupants. En revanche, un segment continue de prendre de l'expansion : celui des propriétaires-occupants aisés qui ont bénéficié de la hausse du prix de leur habitation actuelle et qui sont à la recherche d'un logement d'un cran supérieur. Sur la base du volume des ventes, la part de marché des maisons individuelles ayant un prix supérieur à 300 000 $ est passée de 14 %, en 2003, à 21 %, au premier trimestre de 2005.

Les facteurs à la source de la robustesse de la demande sur le marché du neuf sont la croissance plus forte que prévu de l'emploi, la migration nette positive, la confiance élevée des consommateurs et les bas taux hypothécaires.

Le prix élevé des maisons individuelles fait grimper la demande de maisons en rangée

Comme le prix moyen des maisons individuelles neuves de plain-pied devrait dépasser les 250 000 $ cette année, bon nombre d'acheteurs éventuels de maisons neuves optent pour des habitations plus abordables, par exemple de petites maisons individuelles de deux étages ou les nouvelles copropriétés en rangée offertes à meilleur prix. La demande de maisons en rangée luxueuses continue aussi d'être forte, en particulier auprès des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison – un groupe démographique en croissance – qui sont à la recherche d'un logement exigeant moins d'entretien. Étant donné que de nombreux ensembles sont déjà en cours de réalisation, les mises en chantier de maisons en rangée pour propriétaires-occupants devraient franchir le cap des 300, pour la première fois depuis 1997.

Le groupe des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison a un impact évident sur la demande d'appartements. Ainsi, plus de 1 000 ménages de personnes âgées de 55 à 64 ans sont formés chaque année dans la région de London. Cela représente non seulement un moteur important pour la demande de logements locatifs haut de gamme, mais également un stimulant supplémentaire pour la demande de logements en copropriété.



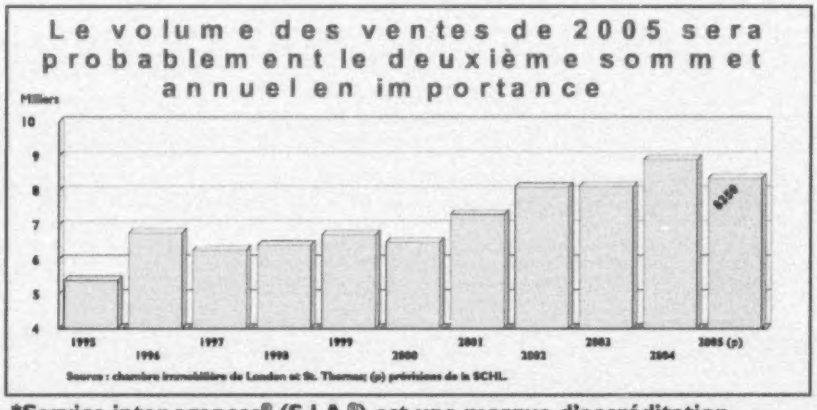
Les ménages formés par de jeunes adultes sont également en progression. Auparavant, la formation de nouveaux ménages alimentait directement la demande de logements locatifs de petite taille. Toutefois, les données du recensement de 2001 indiquent que 36,1 % des adultes de 20 à 29 ans de la RMR de London vivaient encore chez leurs parents. Puisque les jeunes quittent le domicile familial plus tard qu'avant, bon nombre d'entre eux sont en mesure d'épargner et d'accéder à la propriété directement. Cette tendance explique en partie pourquoi, depuis quelques années, l'activité est plus soutenue qu'avant sur le marché des accédants à la propriété.

Trois ensembles d'habitation seront réalisés à London cette année en vertu de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable. Un ensemble de 90 logements a été commencé sur la rue Burwell plus tôt cette année; suivront plus tard cette année un immeuble de 25 appartements sur la rue Dundas et un ensemble de 14 maisons en rangée locatives dans le quartier Stoney Creek du secteur Nord-Est de London.

Marché de la revente

Les ventes et les prix resteront fermes

Après avoir atteint des niveaux records quatre années de suite, le volume des ventes S.I.A.® va légèrement diminuer en 2005; il s'établira à 8 350. Malgré ce repli, la faiblesse persistante des taux hypothécaires et la confiance élevée des consommateurs feront en sorte que le volume des ventes de logements existants sera cette année le deuxième sommet en importance jamais enregistré à London-St. Thomas.



***Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).**

Puisque les nouvelles inscriptions seront plus nombreuses et que le rythme des ventes ralentira un peu, le marché s'approchera du point d'équilibre. Par conséquent, l'augmentation du prix des logements va faiblir; elle se fixera à 5,7 % en 2005. Or, même si cette hausse est inférieure au bond de 9,1 % affiché en 2004, elle est néanmoins trois fois plus élevée que le taux d'inflation prévu.

Les charges hypothécaires peu élevées soutiennent les ventes

En raison des hausses de prix modérées et de la persistance des bas taux d'intérêt, le marché de la revente restera très abordable en 2005. On prévoit que le prix moyen des logements sera de 175 900 $. Dans l'hypothèse d'une mise de fonds de 5 % et compte tenu de la prévision relative au taux hypothécaire affiché des prêts fermés de cinq ans, la mensualité hypothécaire (capital et intérêt) associée à ce prix moyen s'élèvera à seulement 1 097 $. Pour replacer ce niveau d'abordabilité dans son contexte, les mensualités hypothécaires n'ont progressé en moyenne que de 1,2 % par année au cours des cinq dernières années, ce qui est nettement inférieur au taux d'inflation et au taux d'augmentation du revenu des ménages.

Les taux hypothécaires vont légèrement monter

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 points de base cette année et l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005.

Tendances économiques

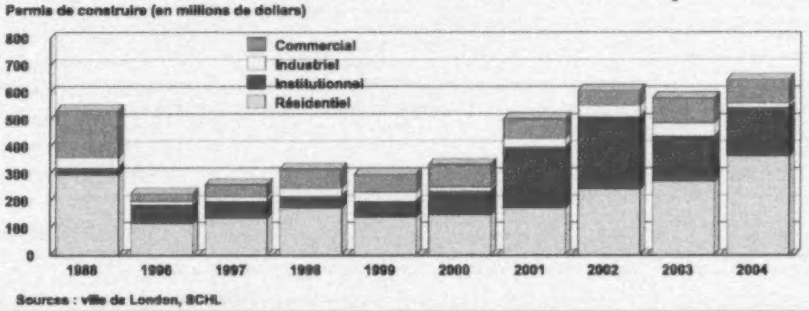
La vigueur du secteur de la construction crée de l'emploi

Presque 5 000 emplois ont été créés dans le secteur de la construction de la RMR de London entre mars 2004 et mars 2005, grâce à la vigueur des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel. En 2004, la valeur des permis de construire délivrés par la ville de London a atteint 647 millions de dollars, un sommet record. De ce montant, 367 millions de dollars avaient trait au secteur résidentiel. Le secteur de la construction est le secteur économique qui a créé le plus d'emplois, ce qui a permis de compenser largement les pertes d'emplois subies par le secteur de la fabrication et par le secteur d'activité regroupant les services aux entreprises, les services relatifs aux bâtiments et les autres services de soutien.

En 2005, l'emploi devrait croître de 1,8 % dans la région de London. Bien qu'il s'agisse d'un rythme nettement inférieur à celui affiché l'an dernier (4,3 %), cette progression de l'emploi concorde avec la prévision de 1,7 % établie pour l'Ontario. La forte croissance économique attendue aux États-Unis est de bon augure pour les exportations. Les entreprises locales du secteur de la fabrication se débrouillent bien malgré la valeur élevée du dollar canadien. Par contre, le taux de chômage devrait augmenter légèrement dans la région, car davantage de personnes intégreront le marché du travail.

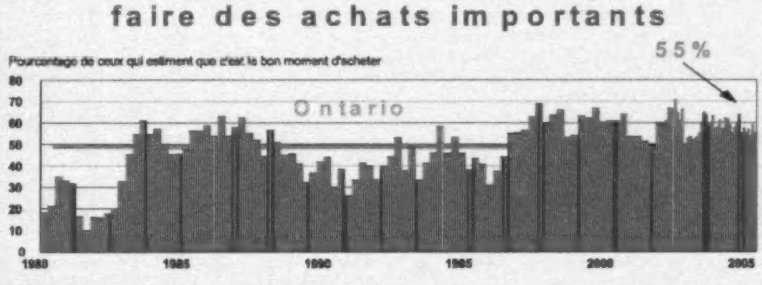
La confiance soutenue des consommateurs est un facteur positif pour le marché de l'habitation de la RMR de London, car ceux-ci sont alors plus susceptibles d'accéder à la propriété ou d'acheter une habitation d'un cran supérieur. Puisque 55 % des Ontariens interrogés ont indiqué qu'ils estimaient que le moment était bien choisi pour faire un achat important, les perspectives sont prometteuses pour les grandes industries du secteur des biens durables, comme l'industrie automobile. La confiance élevée au Canada et aux États-Unis est l'un des facteurs qui a motivé la décision de produire deux autres modèles à l'usine CAMI, près d'Ingersoll.

L'essor du secteur de la construction crée des emplois



Sources : ville de London, SCHL

Les consommateurs sont prêts à faire des achats importants



Source : Conference Board du Canada, de 1980 à avril 2005

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Prévisions pour London et les environs en date du 2 mai 2005

					Variation en pourcentage (%)	
MARCHÉ DE LA REVENTE	**2002**	**2003**	**2004**	**2005 (p)**	**2004**	**2005**
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A.®	8 097	8 120	8 903	8 350	9,6 %	-6,2 %
Prix S.I.A.® moyen	142 106 $	152 586 $	166 465 $	175 900 $	9,1 %	5,7 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	12 283	12 181	13 555	14 400	11,3 %	6,2 %
Rapport ventes-inscriptions	66 %	67 %	66 %	58 %		
MARCHÉ DU NEUF						
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London						
Mises en chantier						
1. Maisons individuelles	1 969	1 893	2 336	1 945	23 %	-17 %
2. Logements collectifs	635	1 134	742	1 169	-35 %	58 %
3. Tous logements confondus [1+2]	2 604	3 027	3 078	3 114	2 %	1 %
Logements collectifs selon la catégorie						
Jumelés	22	22	26	30	18 %	15 %
Log. en rangée (locatifs/pour prop.-occ.)	9/286	39/236	75/228	49/306	10 %	17 %
Appartements (locatifs/pour prop.-occ.)	318/0	837/0	333/80	720/64	-51 %	109 %
Prix moyen* (maisons individuelles)						
Plain-pied/ranch	198 643 $	213 526 $	240 922 $	252 809 $	12,8 %	4,9 %
Deux étages	225 887 $	241 709 $	253 113 $	268 253 $	4,7 %	6,0 %
Toutes catégories de maisons individuelles	212 835 $	231 237 $	246 948 $	260 521 $	7,0 %	5,5 %
* données de 2005 : de janvier à mars						
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	109,8	115,0	120,4	125,8	4,7 %	4,5 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	2,0 %	2,1 %	3,7 %	4,2 %		
Loyer moyen (2 chambres)	705 $	736 $	758 $	773 $	3,0 %	2,0 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (1 an)	5,17	4,84	4,59	5,01		
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39	6,23	6,28		
Personnes occupées (en milliers)	227,5	234,4	244,4	248,9	4,3 %	1,8 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-1,3	6,9	10,0	4,5		
Taux de chômage (%) London/Ontario	7,1/7,1	6,8/7,0	5,9/6,8	6,1/6,7		

p = prévisions de la SCHL; fondées sur des données de diverses sources en avril 2005.

Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London et St.Thomas, SCHL.

Perspectives du marché de l'habitation est la nouvelle publication contenant les prévisions de la SCHL pour le marché du neuf et les ventes de logements existants. Elle est publiée le 16 mai et le 24 octobre.

Helen Hutton
Ligne directe : 519-319-9040
Courriel : hhutton@schl.ca

Perspectives du marché de l'habitation est publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

L'abonnement annuel à ***Perspectives du marché de l'habitation***, en format papier ou électronique (PDF), coûte 40 $, TPS en sus.

Pour passer une commande, appeler au 1 800 493-0059 (Analyse de marché de l'Ontario).

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sontfondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.